



Crna Gora
Opština Kotor
Služba glavnog gradskog arhitekta
Glavni gradski arhitekta

Stari grad 317
85330 Kotor, Crna Gora
glavni.arhitekta@kotor.me
www.kotor.me

Br: UPI-10-333/23-502-5

Kotor, 30.11.2023.godine

Za: **Vujošević Savo**
Prčanj b.b.,
Kotor

Poštovani,

U prilogu akta dostavlja Vam se rješenje broj i datum gornji o davanju saglasnosti Glavnog gradskog arhitekta na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije stambenog objekta br.1 na lokaciji koju čini k.p.1197 K.O. Prčanj I, u obuhvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list Crne Gore” – br.95/20).

Obavještavamo Vas da se u skladu sa članom 88 stav 8 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22, 04/23), idejno rješenje i saglasnost objavljuju na internet stranici lokalne samouprave u roku od jednog dana od dana davanja saglasnosti.

S poštovanjem,
VD Glavnog gradskog
arhitekta,


Senka Lazarević, d.i.a.





Crna Gora
Opština Kotor
Služba glavnog gradskog arhitekta
Glavni gradski arhitekta

Stari grad 317
85330 Kotor, Crna Gora
glavni.arhitekta@kotor.me
www.kotor.me

Br: UPI-10-333/23-502-5

Kotor, 30.11.2023.godine

VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu Vujošević Sava, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije stambenog objekta br.1 na lokaciji koju čini k.p.1197 K.O. Prčanj I u obuhvatu PUP-a i GUR-a Opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), na osnovu člana 87 stav 4 tačka 1, u vezi člana 88 stav 1 i 3 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22, 04/23), člana 46 i člana 18 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Sl. list CG" br. 56/2014, 20/2015, 40/2016, 37/2017), donosi:

RJEŠENJE

DAJE SE Vujošević Savu **saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije stambenog objekta br.1 na lokaciji koju čini k.p.1197 K.O. Prčanj I, u obuhvatu PUP-a i GUR-a Opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "KOTOR-PROJEKT" AD Kotor, sa elektronskim potpisom od 10.10.2023.god. u smislu usaglašenosti istog sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji) prema navedenom planskom dokumentu.

Obrazloženje:

Aktom br UPI-10-333/23-502 od 13.03.2023.godine, ovom organu se obratio Vujošević Savo sa zahtjevom za davanje saglasnosti Glavnog gradskog arhitekta na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije stambenog objekta br.1 na lokaciji koju čini k.p.1197 K.O. Prčanj I, u zahvatu PUP-a i GUR-a Opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane „KOTOR-PROJEKT“ AD Kotor.

Odredbom člana 87 stav 4 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ – br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22, 04/23), propisano je da glavni državni arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje zgrade, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Odredbom člana 88 stav 1 i 3 citiranog Zakona propisano da se poslovi iz člana 87 stav 4 tačka 1 koji se odnose na zgrade do 3000m² bruto građevinske površine, izuzev hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, prenose na jedinicu lokalne samouprave, te za obavljanje ovih poslova izvršni organ jedinice lokalne samouprave imenuje glavnog gradskog arhitektu.

Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju (član 215 stav 2 citiranog Zakona).

Postupajući po predmetnom zahtjevu, ovaj organ je izvršio uvid u dopunjeno idejno rješenje u kojem su priloženi Urbanističko-tehnički uslovi br. 0303-333/20-11514 od 04.04.2022.god. izdati od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor shodno PUP-u i GUR-u Opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20). Uz zahtjev, kao i u dopunama predmeta, dostavljeni su dokumenti snimljeni u digitalnom formatu:

- Izjava projektanta;
- Fotografije postojećeg stanja objekta;
- Rješenje o odobrenju izgradnje, br. 03-4908/1 od 04.03.1980.god. Odjeljenja za kom.stambene, imovinsko-pravne poslove i katastar, Skupština Opštine Kotor;
- Rješenje o građevinskoj dozvoli, br.0303-1599/05 od 16.01.2006.god. Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i stambeno-komunalne poslove Opštine Kotor;
- Kopija Glavnog projekta nadogradnje objekta na k.p.1197 K.O. Prčanj I izrađeno od strane „KOTOR-PROJEKT“ AD Kotor, br.2005/33 od avgusta 2005.god.;
- Rješenje o legalizaciji bespravnog objekta (PD4 i PD5 u stambenom objektu br. 1 na k.p.1197 K.O. Prčanj I), br.UP/I 0303-2254/18-8 od 25.03.2022.god. izdato od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor, čiji su sastavni dio Smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog dijela objekta broj 1, PD4 i PD5, br. UP 0303-2254/18-7 od 25.03.2022.god.;
- Saglasnost UZZ 209/2023 od 25.08.2023.god. ovjerena kod notara Moštrokol Milice iz Kotora, u kojoj se navodi da Vujošević Ratko, kao vlasnik zgrade br.1 na k.p.1197 K.O. Prčanj I, daje saglasnost da njegov sin, Vujošević Savo, može steći pravo svojine rekonstrukcijom gradnjom / nadogradnjom na njegovom objektu, bliže označeno kao stambeni prostor PD3 u u potkrovlju zgrade broj 1 upisan u LN 78 K.O. Prčanj I, sa pokrivanjem krovom;
- Saglasnost UZZ 246/2023 od 26.09.2023.god. ovjerena kod notara Moštrokol Milice iz Kotora, u kojoj se navodi da je Borović Nenad, kao jedan od sukorisnika k.p.1198 K.O. Prčanj I u obimu prava od 1/3, u cijelosti saglasan da njegov rođak, Vujošević Savo može steći pravo svojine rekonstrukcijom, gradnjom / nadogradnjom na njegovom objektu bliže označenom kao PD3 u potkrovlju objekta br. 1 na k.p.1197 K.O. Prčanj I, i natkriti krovom van građevinske linije, na manjoj udaljenosti od 3m od granice k.p.1198 K.O. Prčanj I;
- Saglasnost UZZ 208/2023 od 25.08.2023.god. ovjerena kod notara Moštrokol Milice iz Kotora, u kojoj se navodi da Vujošević Željko, kao jedan od sukorisnika upisan u LN 81 na k.p.1198 K.O. Prčanj I u obimu prava od 1/3, daje saglasnost da Vujošević Ratko i Vujošević Savo mogu rekonstruisati objekat br. 1 na k.p.1197 K.O. Prčanj I, i natkriti krovom van građevinske linije, na manjoj udaljenosti od 3m od granice k.p.1198 K.O. Prčanj I;
- Rješenje o nasljeđivanju, posl.br. O.523/08 od 10.02.2009.god. Osnovnog suda u Kotoru, na osnovu kojeg se utvrđuje da je sin ostavilje Vujošević Pave, Vujošević Željko, oglašen za nasljednika u cjelini na zaostavštini ostavilje koja se (pored ostalog) sastoji od k.p.1198 K.O. Prčanj I (sa objektom 1 na istoj), u sukorišćenju od 1/3 obima prava;
- Saglasnost UZZ 280/2020 od 26.05.2020.god., ovjerena kod notara Knežević Verice iz Kotora, u kojoj se navodi da ovlašćeni zastupnik NVO „Izviđački odred – Dragomir Cerović Gigo“, Božović Mijat, daje neopozivu saglasnost da njegov susjed, Vujošević Ratko, kao korisnik k.p.1197 K.O. Prčanj I i objekta br.1 na istoj parceli, može

izgraditi / nadograditi / rekonstruisati objekat 1 na svojoj parceli na manjoj udaljenosti od 3,0m od granice k.p.1195 i k.p.1196 K.O. Prčanj I koje se nalaze u vlasništvu navedene organizacije, te da se ista saglasnost odnosi i na nove sticaoce – vlasnike pomenute kat. parcele, bez ikakvih ograničenja;

Uvidom u katastarske podatke pribavljene od Uprave za katastar i državnu imovinu, PJ Kotor, utvrđuje se da je u LN 78 K.O. Prčanj I - Prepis od 18.07.2023.god. upisana k.p.1197 u korišćenju Vujošević Ratka, sa dvorištem površine 461m², i porodičnom stambenom zgradom br. 1 spratnosti P+1+Pk, površine 150m², u korišćenju Vujošević Ratka, čiji su posebni djelovi u korišćenju Vujošević Ratka (PD1 u prizemlju, PD2 na I spratu, PD4 u prizemlju i PD5 na I spratu), i u svojini Vujošević Sava (PD3 u potkrovlju).

Iz izloženih podataka utvrđuje se sljedeće:

Predmetnu lokaciju čini k.p.1197 K.O. Prčanj I površine 611m², u zahvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20).

Shodno navedenom planskom dokumentu u urbanističko-tehničkim uslovima date su smjernice za oblikovanje i materijalizaciju u kojima stoji:

„Oblikovanje objekata mora biti usklađeno sa strukturama neposrednog okruženja, u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine. Prilikom oblikovanja objekata treba voditi računa o jednostavnosti proporcije i forme, prilagođenosti formi objekata topografiji terena, prilagođenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala i vegetacije, odnosno treba uvažiti načela: jedinstva, ambijentalizacije i kontekstualnosti prostora.

Materijalizacija objekata treba da poštuje ambijentalna svojstva područja, kroz upotrebu kako autohtonih elemenata tako i savremenih materijala, čija boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete planiranog područja.

Imajući u vidu gore navedeno, za urbana naselja se utvrđuje mogućnost gradnje svih arhitektonskih stilova (voditi računa o međusobnom uklapanju arhitektonskih stilova), dok se za ruralna naselja utvrđuje obaveznost primjene tradicionalne / vernikularne arhitekture ruralnog naselja i to minimum za pročelje („prednja / glavna fasada“) planiranih objekata.

Preporučene boje RAL

9001, 9002, 9003, 9016, 9018, 1013, 7032, 7035, 7047.

-preporučena upotreba prirodnog kamena u svijetlijim monokromatskim tonaliteta, aplicirano minimalno 30% površine cjelokupne površine fasade objekta.“

U opštim uslovima za izgradnju novih objekata između ostalog se navodi:

-prilikom dalje projektantske razrade, posebnu pažnju obratiti na arhitektonsko oblikovanje, s obzirom da treba da predstavlja jedinstven i prepoznatljiv prostor, prožet različitim namjenama i funkcijama;

-likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora svojim izrazom da doprinosi opštoj slici i doživljaju ekskluzivnog primorskog mjesta, svojom reprezentativnošću i kvalitetom izrade;

Za predmetnu lokaciju koju čini k.p.1197 K.O. Prčanj I površine 611m², prema urbanističko-tehničkim uslovima, shodno navedenom planskom dokumentu, zadati su sljedeći urbanistički parametri:

-Namjena - stanovanje, u odmaku 0-100m (van cezure)

-Maksimalni indeks zauzetosti iz: **0,3**

(Maksimalna zauzetost parcele: **183,30m²**)

-Maksimalni indeks izgrađenosti ii: **0,8**

- Maksimalna izgrađenost (max BRGP): **488, 80m²**
 - Maksimalna spratnost objekta: **P+1+Pk**
- sa mogućnošću izgradnje podruma.

-Prizemlje (**P**) je prva etaža sa visinom poda jednakom ili višom od okolnog uređenog terena, tj. prva etaža iznad suterena ili podruma. Ukoliko se u prizemlju objekta ili u njegovom dijelu planira garaža i tehničke prostorije, one ne ulaze u obračun BRGP-a.

-Sprat je (**1-N**) svaka etaža između prizemlja i potkrovlja / krova.

-Potkrovlje (**PK**) može biti završna etaža. Najniža svijetla visina potkrovlja ne može biti veća od 1.40m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i sprata poklapaju.

-Završna etaža može biti i Povučena etaža (**Ps**), maksimalno 80% površine etaže ispod. U tabelama Urbanistički pokazatelji gdje je naznačena spratnost sa Pk, znači da se može koristiti Ps.

Vertikalni gabarit objekta planskim dokumentom se određuje kroz dva parametra:

Za spratnost P+1+Pk maksimalna visina novih objekata je dvije etaže+potkrovlje ili povučena etaža bez obzira da li su to npr. suterena+1 etaža ili prizemlje+1 etaža.

Za spratnost P+1+Pk, maksimalna visina do vijenca iznosi **10,0m**, a do sljemena objekta sa kosim krovom **12,0m**, dok je kod objekata sa ravnim krovom maksimalna visina **11,50m** do krajnje gornje kote atike ravnog krova.

Horizontalni gabarit:

-PUP-om Kotora za užu zonu UNESCO utvrđuje se maksimalna horizontalna dužina gabarita objekata na **24m** za prednju fasadu koja čini pročelje objekta. Pauza između dva objekta koji mogu biti povezani prizemnom etažom iznosi 8m. Navedenu pauzu po mogućnošću koristiti za sadnju visokog zelenila.

Građevinska linija:

-PUP Kotora utvrđuje zadnju i bočne građevinske linije na **3m** od ivice jedinice građevinskog zemljišta – lokacije.

Do ivice parcela može se graditi samo uz saglasnost susjeda.

Prednja građevinska linija se utvrđuje u skladu sa susjednim postojećim objektima ukoliko ih ima. Ukoliko nema postojećih susjednih objekata, prednja građevinska linija je **3m** udaljena od linije jedinice građevinskog zemljišta.

Prema PUP-u opštine Kotor, za sve postojeće objekte, omogućava se rekonstrukcija objekata u postojećim gabaritima, odnosno rekonstrukcija sa nadogradnjom i/ili dogradnjom u skladu sa definisanim postojećim stanjem na terenu, kao i definisanim parametrima Plana.

Pri izračunavanju urbanističkih parametara, na urbanističkim parcelama, etaže koje služe za obezbeđivanje potrebnog broja parking mjesta (garažiranje), tehničke prostorije, servisne prostorije, prostori komunalno infrastrukturnog opremanja, promenade, arkade, pasarele i pasaži, pjacete koje omogućavaju komunikaciju unutar kompleksa ne ulaze u ukupni BRGP kompleksa.

Uvidom u dopunjeno idejno rješenje, prema datim podacima i priloženoj Izjavi projektanta, konstatuje se da je na predmetnoj lokaciji predviđena rekonstrukcija postojećeg stambenog objekta **br.1** spratnosti **P+1+Pk**, projektovane bruto građevinske površine **486,11m²**, površine zauzetosti **183,20m²**, ostvarenog indeksa izgrađenosti **0,795 (~0,80)**, ostvarenog indeksa zauzetosti **0,299 (~0,30)**, dozvoljene visine, i u okviru zadatih građevinskih linija, osim prema k.p.1198, k.p.1195 i k.p.1196 K.O.Prčanj I, u skladu sa navedenom saglasnošću susjeda. Na osnovu prethodno izloženog, konstatuje se da su ispoštovani zadati urbanistički parametri.

Nakon sprovedenog postupka, zaključuje se da je predmetno idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije stambenog objekta br.1 na lokaciji koju čini k.p.1197 K.O. Prčanj I u zahvatu PUP-a i GUR-a Opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "KOTOR-PROJEKT" AD Kotor sa elektronskim potpisom od 10.10.2023.god., **usaglašeno** sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekata koje propisuje planski dokument, kao i sa osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji), na osnovu čega je odlučeno kao u dispozitivu rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba u roku od petnaest (15) dana od dana dostavljanja, Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, preko ovog organa, taksirana sa 5,00 Eur-a administrativne takse.

VD Glavnog gradskog
arhitekta,

Senka Lazarević
Senka Lazarević, d.i.a.



Dostavljeno:

1. Vujošević Savo
Prčanj b.b., Kotor
2. Vujošević Ratko
Prčanj 23, Kotor
3. U spise predmeta
4. a/a